Werteanalysen
Magazin für geschlossene Fonds
Waldemer & Nerb GdbR, Nandlstädter Str. 19, 85419 Mauern
Sonderdruck

Hannover-Leasing 153 / Erfurt

Von **Philip Nerb**
MFC, Mitglied Mensa
in Deutschland e.V.

Investitionsobjekt
Bürokomplex in Erfurt, Stadtteil Brühl
Nutzungsart
Bürogebäude
Fertigstellung
2004/2005
Gesamtmietfläche
16.226m²
Vermietungsstand
93,5%, Mietgarantie über Leerstand für 5 Jahre
Restmietlaufzeit
bis 31.01.2024, zu 100% indexiert
Kaufpreis
€ 37.269.287
Wert lt. Wertgutachten
bestätigt Einkaufswert
Mindestzeichnungssumme
€ 10.000 zzgl. 5% Agio
Geplante Laufzeit
erstmals Kündigung durch Anleger zum 31.12.2023
Geplante Ausschüttungen
6% p.a., steigend auf 7,5% p.a. (2023)
Verzinsung der Investition nach Steuern
5,1% p.a.
Weichkosten
16,79% (bez. auf das Eigenkapital); 7% (bez. auf Gesamtinvestition)
Inflationsrate
2,0%
Gesamtinvestition
€ 44.979.562
Kommanditkapital
€ 18,95 Mio.
Fremdkapital
€ 26.029.562
Darlehen
hälftig in CHF; 10jährige Zinsfestschreibung, CHF-Darlehen endfällig;
Plazierungsgarantin
Delta Vermietungs GmbH, Pullach, 100%ige Tochtergesellschaft von Hannover Leasing
Alleinstellungsmerkmale
ungewöhnlich konservative Prognostizierung; exzellenter Mieter mit einer langen Mietvertragsbindung.

Der Initiator

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, Pullach, gehört zu den führenden Emissionshäusern. Das Unternehmen finanziert Immobilien im In- und Ausland, Flugzeuge, Schienenfahrzeuge, internationale Kinofilmproduktionen, kommunalen Infrastrukturmaßnahmen und medizinischen Einrichtungen. Gegründet in 1981, verwaltet sie ein Vermögen von über € 10 Mrd. Bislang haben rund 26.000 Anleger Eigenkapital von rund € 6,2 Mrd. investiert. An dem Unternehmen sind die Landesbank Hessen-Thüringen (50 %), mittelbar die IVG Immobilien AG (25 %) sowie das Management der Hannover Leasing (25 %) beteiligt. Die Mehrheit der Fonds hat laut Leistungsbilanz (2003) die Prognosen erfüllt. Insgesamt handelt es sich hier um einen sehr erfahrenen Initiator, der konservativ konzipiert.

Stärken – Professioneller Initiator mit einem sehr breiten Emissionsspektrum.

Der Prospekt

Mit 88 Seiten fällt der nach IDW S4-Standard verfaßte Prospekt angenehm schlank aus. Die Aufmachung ist sehr ansprechend. Die Bild- und Textgestaltung ist gelungen. Teilweise könnten die Satzstrukturen weniger komplex ausfallen. Inhaltlich sind alle relevanten Fakten umfassend aufbereitet.

Stärken – Ein optisch sehr ansprechender Prospekt, inhaltlich umfassend, dennoch schlank.

Der Standort

Der Makrostandort Erfurt ist die Landeshauptstadt Thüringens. Es ist das wirtschaftliche Zentrum des Landes. Die infrastrukturelle Anbindung ist sehr gut. Erfurt weist eine hohe „Zentralitätskennziffer“ auf. Damit ist es nachweislich für das Bundesland eine Stadt mit hoher wirtschaftlicher, kultureller und poli-

tischer Dominanz. Die Fondsobjekte liegen im Stadtteil Brühl. Der Mesostandort gehört zu den „Entwicklungsbereichen in der Altstadt“, wie sich der Initiator ausdrückt. Hier wurden und werden hohe Investitionen getätigt, um die gegebene Bausubstanz völlig zu modernisieren / generalzusanieren. In Folge ist die Infrastruktur am Standort modern. Der Mikrostandort ist exzellent. Die Gebäude liegen zentral in der Altstadt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Bus- und Straßenbahnhaltestellen liegen in unmittelbarer Umgebung. Der Bahnhof liegt in fußläufiger Entfernung. Die über-, regionale Anbindung per PKW ist ebenfalls gegeben. Speziell auch durch die Stellplätze in den beiden Objekten ist der Standort für die Nutzungsart sehr gut geeignet. Damit steigt die Attraktivität für einen geplanten späteren Verkauf der Objekte.
Stärken – Für die Objektnutzung sehr gut geeigneter Standort.

Das Objekt

Der Fonds beinhaltet zwei voneinander unabhängige 6-stöckige Bürogebäude (11.825m² und 4.401m² Mietfläche). Die benachbarten, am Wasser liegenden Objekte werden über eine Brükke miteinander verbunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Erfurter Dom und die Oper der Thüringischen Landeshauptstadt. Das erste Gebäude ist bezogen, das zweite wird Ende Februar 2005 fertig gestellt. Dadurch ist die Bausubstanz modern, was eine langfristige Objektattraktivität sichert. Beide Objekte sind flexibel nutzbar, die Flächen können beliebig aufgeteilt werden. Die technische Infrastruktur ist modern und qualitativ hochwertig. Insgesamt verfügen die beiden Gebäude nach Fertigstellung über 154 Stellplätze.
Stärken – Hochmoderne Gebäude, die durch die neue Bausubstanz langfristige Attraktivität aufweisen.

Der Mieter

Hauptmieter (93,5 %) ist die Verwaltungs-Berufsgenossenschaft der Banken, Versicherungen, Verwaltungen, freien Berufe und besonderer Unternehmen (VBG), eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Die VBG hat den aus zwei Gebäuden bestehen Bürokomplex bis zum 31.1.2024 angemietet. Bauteil II würde nach Fertigstellung in 2005 zum Bezug zur Verfügung stehen. Die VBG kann den Mietbeginn für bis zu drei Jahre verschieben. Offenbar ist dies aus heutiger Sicht auch geplant. Für diese drei Jahre würde die Fondsgesellschaft die Flächen an Dritte vermieten. Die VBG ist die größte der 35 gewerblichen Berufsgenossenschaften in Deutschland. Sie betreut als Träger der gesetzlichen Unfallversicherung rd. 530.000 Mitgliedsunternehmen mit über 7,2 Mio. pflicht- und freiwillig versicherten Kunden. Bei einer Auflösung der VBG müßte der Bund die Vertragspflichten übernehmen. Damit ist die Mieterqualität als exzellent einzustufen.

Die Verträge sind zu 100% indexiert. Die Verkäuferin und Bauträgerin, die DBM KG (siehe „Der Partner“), hat für die nicht vermieteten Restflächen des Bauteils II eine Mietgarantie übernommen. Diese soll für 5 Jahre gelten. Die zu Grund gelegten m²-Preise liegen mit 8€/m² deutlich unter den für die vermieteten Flächen realisierten Preisen.
Schwächen – Die Mietgarantie sichert einen Mietzins deutlich unter Marktwert zu.
Stärken – Exzellenter Mieter mit einem sehr lange laufenden Vertrag.

Der Partner

Generalübernehmer, Mietgarant und Verkäufer ist die DBM Holding GmbH & Co KG. Sie gehört zur DBM-Gruppe, die 1992 gegründet wurde. Bisher hat die Gruppe Projekte mit einer Gesamtfläche von rund 450.000m² realisiert. Die Gruppe beschäftigt 30 Mitarbeiter. Die Mietgarantie ist durch eine ausreichende Bankbürgschaft abgesichert. Die für Bauteil II entstehenden Verpflichtungen sind sämtlich durch Bürgschaften abgesichert.

Das Konzept

Der Anleger soll in zwei nebeneinander liegende Büroobjekte in Erfurt investieren. Bauteil I ist Anfang 2004 fertiggestellt. Bauteil II soll Anfang 2005 übergeben werden. Die Gebäude sind zu rund 93% an eine mittelbare Bundesanstalt vergeben. Der Mietbeginn für den zweiten Baukörper kann vom Mieter bis 2008 verzögert werden. Die Restflächen sind für 5 Jahre mit einer Mietgarantie versehen. Der Initiator geht von einer durchschnittlichen „Verzinsung“ des Anlagekapitals über 19 Jahre von 5,1% aus. Die Planungsparameter sind ausgesprochen konservativ. Die Sicherheitsreserven und Entwicklungsprognosen sind kaufmännisch vorsichtig geschätzt. Die Inflationsrate fällt mit 2% konservativ niedrig aus. Der Weichkostenanteil, bezogen auf das Eigenkapital, fällt mit rund 16,7% unterdurchschnittlich aus. Der Verkaufsfaktor ist mit 10 vergleichsweise niedrig. Insgesamt sehe ich damit Potential für eine höhere Gesamtrendite vorliegen. Nachteilig kann sich die lange Laufzeit erweisen. Der Anleger hat bisher keine Möglichkeit, über einen funktionierenden Zweitmarkt, oder eine vorzeitige Anteilsrückgabe aus seiner Investition auszusteigen.
Schwächen – Lange Beteiligungsdauer ohne vorzeitige Rückgabemöglichkeit.
Stärken – Sehr konservatives Konzept mit einer hohen Prognoseerfüllungssicherheit. Gleichzeitig birgt die Konzeption ein Mehrertragspotential.

Summa summarum

halte ich das aktuelle Angebot 153 / Erfurt des Initiators Hannover-Leasing für sehr interessant. Die Konzeption, sowie die Objekt- und Standortqualität können eine Investition als Basisbaustein für einen konservativen Anleger empfehlenswert machen. Meines Erachtens hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-) verdient.